

NOTA INFORMATIVĂ

la proiectul hotărârii de Guvern ”Cu privire la transmiterea cu titlu oneros a unui bun imobil și modificarea Hotărârii Guvernului nr.161/2019 cu privire la aprobarea listei terenurilor proprietate publică a statului din administrarea Agenției Proprietății Publice”

1.	Denumirea autorului și, după caz, a participanților la elaborarea proiectului
	Agencia Proprietății Publice subordonată Guvernului Republicii Moldova
2.	Condițiile ce au impus elaborarea proiectului de act normativ și finalitățile urmărite
	Proiectul de hotărâre a Guvernului <i>Cu privire la transmiterea cu titlu oneros a unui bun imobil și modificarea Hotărârii Guvernului nr.161/2019 cu privire la aprobarea listei terenurilor proprietate publică a statului din administrarea Agenției Proprietății Publice</i> este elaborat în temeiul prevederilor Legii nr. 151/2018 <i>cu privire la transmiterea cu titlu oneros a unui bun imobil</i>, care prin prisma art.1 permite desființarea Stadionului Republican cu suprafața de 5,1814 ha (număr cadastral 0100208.277) din str. Tighina nr.12, municipiul Chișinău, proprietate publică a statului, pentru construcția sediului Ambasadei Statelor Unite ale Americii și prin derogare de la prevederile art.23 din Legea nr.121/2007 privind administrarea și deținutarea proprietății publice permite transmiterea cu titlu oneros, la un preț, care nu va fi mai mic decât prețul de piață, a bunului imobil (teren) cu suprafața de 5,1814 ha din str. Tighina nr.12, municipiul Chișinău, în proprietatea Statelor Unite ale Americii pentru construcția sediului Ambasadei Statelor Unite ale Americii. În conformitate cu prevederile art.3 din legea mai sus indicată, Guvernul urmează să asigure determinarea valorii bunului imobil (i), negocierea prețului acestuia, care nu va fi mai mic decât prețul de piață (ii), și semnarea contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil și transmiterea cu titlu oneros a bunului imobil (iii). În acest aspect este de menționat că lucrările de demolare a Stadionului Republican au demarat în luna aprilie 2007, în temeiul Hotărârii Guvernului nr.1170/2006 <i>cu privire la reconstrucția complexului “Stadionul Republican”</i>. Potrivit proiectului de execuție a lucrărilor de demolare, elaborat de I.S. INCP „URBANPROIECT”, urma a fi demolat întregul complex, inclusiv clădirea administrativă și clădirea punctului medical. În anul 2008, Stadionul Republican a fost demolat parțial din lipsa mijloacelor financiare, iar pachetul de acțiuni al statului (100%) în capitalul social al S.A. „Stadionul Republican” și terenul aferent au fost transmise conform Hotărârii Guvernului nr.1113/2008 cu privire la reconstrucția Stadionului Republican, în administrarea Ministerului Dezvoltării Regionale și Construcțiilor pentru asigurarea reconstrucției stadionului. Pe motivul insuficienței mijloacelor financiare, lucrările de reconstrucție nu au fost inițiate. Pe parcursul anilor 2015-2016, Ambasada SUA și-a manifestat interesul de a procura terenul de pe str. Tighina, 12, pentru edificarea noului sediu al misiunii diplomatice. În acest scop, prin Dispoziția Guvernului nr.32-d din 14.04.2017 a fost instituit un grup de lucru. Urmare a examinării solicitării Ambasadei SUA și propunerilor grupului de lucru, Guvernul a aprobat, prin Hotărârea nr.717 din 18.07.2018 proiectul de lege cu privire la transmiterea cu titlu oneros a unui bun imobil, care a fost adoptat de Parlament prin Legea nr.151/2018 <i>cu privire la transmiterea cu titlu oneros a unui bun imobil</i>.

La 12 iulie 2019, Ambasada Statelor Unite ale Americii a prezentat Ministerului Afacerilor Externe și Integrării Europene Nota cu nr.19121, prin care în conformitate cu Convenția de la Viena privind relațiile diplomatice din 18 aprilie 1961, în scopul dezvoltării în continuare a relațiilor bilaterale reciproc avantajoase dintre ambele state și asigurării condițiilor adecvate de activitate a misiunii sale diplomatice, a propus ministerului un Acord privind următoarele:

”1. Guvernul Statelor Unite ale Americii (în continuare ”Partea Americană”) intenționează să achiziționeze, în condițiile finalizării investigațiilor tehnice, lotul de teren situat în Chișinău, str. Tighina, 12, descris în planul lotului anexat (în continuare ”Lotul de Teren”;

2. Guvernul Republicii Moldova (în continuare ”Partea Moldovenească”) acordă Părții Americane dreptul de a procura Lotul de Teren cu drepturi depline de proprietate asupra acestuia;

3. Părțile intenționează să încheie ulterior un Memorandum de Înțelegere, reglementat de legislația Republicii Moldova, care este preconizat să stabilească amplasarea, hotarele și suprafața totală a Lotului de Teren, precum și alte condiții ale tranzacției. Părțile vor depune eforturi pentru semnarea Memorandumului de Înțelegere până la 1 noiembrie 2019. Prevederile Memorandumului de Înțelegere vor fi în concordanță cu clauzele prezentului acord și în cazul oricărei neconcordanțe între Memorandum și Acord, prevederile Acordului vor prevala.

4. Sub rezerva alineatului (5), în perioada în care se află în proprietatea Părții Americane, Lotul de Teren va fi folosit exclusiv pentru construcția și funcționarea clădirilor Ambasadei SUA (inclusiv toate utilizările auxiliare ale acesteia);

5. Partea Americană va fi în drept să vândă, să transmită, să cedeze, să pună în ipotecă sau să ofere în locațiune unei părți terțe Lotul de Teren, precum și clădirile și structurile construite pe acesta, cu acceptul Părții Moldovenești, acordat prin intermediul Ministerului Afacerilor Externe și Integrării Europene, al cărui consimțământ va fi refuzat doar în cazuri excepționale. În cazul în care o parte terță închiriază/subînchiriază Lotul de Teren, clădirile și structurile construite pe acesta, sau o parte din acestea, privilegiile și imunitățile diplomatice, precum și facilitățile stabilite prin prezentul Acord încetează pe toată durata închirierii/subînchirierii. La încetarea contractului de închiriere/subînchiriere și reluarea utilizării de către Partea Americană a acestui Lot de Teren, a clădirilor și structurilor construite pe acesta în scopuri diplomatice, privilegiile, îmbunătățirile și facilitățile menționate se aplică din nou față de acestea;

6. În conformitate cu prevederile Convenției de la Viena privind relațiile diplomatice din 18 aprilie 1961, Partea Americană va fi scutită de achitarea taxelor și impozitelor de stat și locale din Republica Moldova, cu excepția celor ce reprezintă plăți pentru servicii specifice prestate, stabilite în legătură cu achiziția Lotului de Teren pentru misiunea diplomatică.”

Menționăm că Acordul respectiv a fost încheiat la 12 iulie 2019 prin schimb de Note între partea americană și partea moldovenească, care potrivit prevederilor acestuia a fost pus în aplicare provizoriu din data Notei de răspuns a părții moldovenești și va intra în vigoare după îndeplinirea procedurilor interne relevante.

Astfel, considerând prevederile articolului 21 al Convenției de la Viena privind relațiile diplomatice din 18 aprilie 1961, potrivit cărora un stat acreditat trebuie fie să înlesnească achiziționarea pe teritoriul său, în cadrul legislației sale, de către statul acreditant al localurilor necesare misiunii sale **(i)**, fie să ajute statul acreditant să-și procure localuri în alt fel **(ii)**, având în vedere că Republica Moldova deține în

proprietate terenul din mun. Chișinău str. Tighina, 12 cu suprafața totală de 5,1814 ha, iar Statele Unite ale Americii își manifestă interesul în vederea unei potențiale cumpărări a unui teren cu scopul construirii unei noi Ambasade ale Statelor Unite ale Americii, inclusiv a creării și amenajării parcurilor și ale altor spații deschise accesibile publicului larg pe acest teren și dorește în acest scop să efectueze studii de ordin juridic, tehnic și de alt gen, se propune **încheierea unui Memorandum de Înțelegere între Guvernul Republicii Moldova și Statele Unite ale Americii privind achiziționarea proprietății pentru noua Ambasadă a Statelor Unite ale Americii în R. Moldova**, inclusiv Acordul adițional de fixare a prețului și Notificarea de Exercițare, care împreună vor constitui contractul de vânzare-cumpărare dintre Guvernele Republicii Moldova și a Statelor Unite ale Americii.

Concomitent menționăm că, pe 3 decembrie 2020, Parlamentul a examinat și adoptat, în aceeași zi în două lecturi, Legea nr.217/2020 prin care a abrogat Legea nr.151/2018 cu privire la transmiterea cu titlu oneros a unui bun imobil și a stabilit interzicerea edificării altor construcții decât cele de menire social-culturală și/sau sportivă.

Ulterior, la 29 iulie 2021, la sesizarea unor deputați din Parlament, Legea nr.217/2020 a fost declarată neconstituțională prin Hotărârea Curții Constituționale nr.22. Potrivit prevederilor art. 28 alin. (2) din Legea nr. 317/1994, *Actele normative sau unele părți ale acestora declarate neconstituționale devin nule și nu se aplică din momentul adoptării hotărârii respective a Curții Constituționale*. Respectiv, Legea nr. 217/2020, de abrogare a Legii nr. 151/2018, a devenit nulă, consecutiv acest fapt a atras efectele determinate de Curtea Constituțională (prin HCC nr. 27 din 31.10.2019) potrivit cărora **soluția neconstituționalității conduce la revigorarea prevederilor legale în redacția anterioară abrogării lor, deci Legea nr. 151/2018 este la moment în vigoare și produce efecte juridice**.

Actualmente terenul nr. cadastral 0100208.277 din str. Tighina nr.12, mun. Chișinău este proprietate publică de stat și se află în administrarea Agenției Proprietății Publice, fiind inclus în Lista terenurilor proprietate publică a statului, domeniul public, din administrarea Agenției Proprietății Publice, Anexa nr. 1 la Hotărârea Guvernului nr.161/2019 (poziția 1.) Deși, pe terenul respectiv sunt amplasate 13 construcții proprietate privată, potrivit art. 2 pct. 1 al *Memorandumului de Înțelegere între Guvernul Republicii Moldova și Statele Unite ale Americii privind achiziționarea proprietății pentru construcția noului sediu al Ambasadei Statelor Unite ale Americii în Republica Moldova*, Guvernul RM va depune toate eforturile pentru ca Terenul să fie oferit SUA liber de datorii, obligații și orice alte înțelegeri sau restricții, la care SUA are obiecții, cu excepția celor 13 construcții amplasate pe teren, care sunt în proprietate privată. În același sens, precizăm că pe terenul vizat sunt amplasate construcții neînregistrate în Registrul bunurilor imobile, care se află în evidența contabilă a S.A. "Stadionul Republican", aflat în procedură de lichidare din 20.01.2014, în care statul deține 100 % din capitalul social al acesteia.

Subsecvent, în baza Ordinului Ministerului Educației, Culturii și Cercetării nr.146/2020, Ansamblul fostului Stadion Republican din Chișinău este inclus în Lista bunurilor imobile propuse pentru atribuirea statutului de monument istoric de categorie națională (poz. nr.2 din Anexa nr.1), pentru care s-a dispus inițierea procedurii de clasare în vederea atribuirii statutului de monument istoric. De asemenea, fostul Stadion Republican este parte a Nucleului istoric al Chișinăului cu amplasamentul cuprins între str. Alexei Mateevici – Mihai Viteazul – Ivan Zaikin – Albișoara – Cheiului-Ismail – Ștefan cel Mare – Ciuflea, inclus la poziția nr.308 în

	Registrul monumentelor Republicii Moldova ocrotite de stat, Municipiul Chișinău, aprobat prin Hotărârea Parlamentului nr.1531/1993 pentru punerea în aplicare a Legii privind ocrotirea monumentelor. <i>În acest aspect este de menționat, că potrivit art. 2 pct.8 din Memorandum, în semn de omagiu adus semnificației istorice a fostului stadion situat pe Terenul menționat, Statele Unite ale Americii vor renova și repara porțile istorice, intrarea și spațiile asociate acestuia și le vor face accesibile publicului. Mai mult, SUA își asumă să rezerve o parte din Teren pentru spații de parc accesibile publicului, al cărui design va fi dezvoltat în colaborare cu Guvernul RM și profesioniștii locali în design. De asemenea SUA și Guvernul RM vor conveni, asupra unui nume pentru spațiul parcului care va reprezenta valorile reciproce de colaborare și relația amicală dintre aceste țări, un ideal sau un scop comun sau un alt nume potrivit asupra căruia părțile vor conveni. În cele din urmă, SUA va avea dreptul de a folosi o parte din spațiul parcului pentru expunerea de artă, organizarea de evenimente culturale, inclusiv plasarea unei statui sau monument, sau activități similare.</i>
3.	Descrierea gradului de compatibilitate a prevederilor proiectului cu legislația Uniunii Europene
	Prezentul proiect de act normativ nu contravine legislației Uniunii Europene.
4.	Principalele prevederi ale proiectului și evidențierea elementelor noi
	Prin proiectul dat se propune aprobarea Memorandumul de Înțelegere, între Guvernul Republicii Moldova și Statele Unite ale Americii, privind achiziționarea proprietății pentru construcția noului sediu al Ambasadei Statelor Unite ale Americii în Republica Moldova, proiectul căruia se anexează la proiect. De asemenea, dat fiind faptul că, terenul cu numărul cadastral 0100208.277 este inclus în Lista terenurilor proprietate publică a statului, domeniul public, din administrarea Agenției Proprietății Publice (Anexa nr. 1 la Hotărârea Guvernului nr.161/2019), pentru realizarea transmiterii acestuia cu titlu oneros, se propune modificarea domeniului de apartenență a bunului dat și anume trecerea din domeniul public în domeniul privat al statului, respectiv excluderea acestuia din Lista terenurilor proprietate publică a statului, domeniul public, din administrarea Agenției Proprietății Publice, Anexa nr.1 și includerea în Lista terenurilor proprietate publică a statului, domeniul privat, din administrarea Agenției Proprietății Publice, Anexa nr. 2. De asemenea, prin proiectul dat se împuternicește Agenția Proprietății Publice, <i>prin intermediul unui evaluator certificat</i>, să asigure determinarea valorii terenului proprietate publică a statului din mun. Chișinău, str. Tighina nr.12, cu suprafața de 5,1814 ha, incluzând părțile componente ale terenului care sunt proprietate de stat. Concomitent se propune de a împuternici Agenția Proprietății Publice să instituie, prin ordin, un grup de lucru din reprezentanți ai Ministerului Economiei, Ministerului Finanțelor, Ministerului Infrastructurii și Dezvoltării Regionale, Ministerului Culturii, Ministerului Afacerilor Externe și Integrării Europene și Agenției Proprietății Publice pentru negociere cu Statele Unite ale Americii a prețului terenului cu suprafața de 5,1814 ha din str. Tighina nr.12, mun. Chișinău, incluzând părțile componente ale terenului care sunt proprietate de stat. Urmare negocierii prețului bunului imobil cu Statele Unite ale Americii, <i>care nu va fi mai mic decât prețul de piață</i>, se propune ca Grupul de lucru să aprobe, prin decizie, mărimea prețului în condițiile art. 132-138 din Codul administrativ.

	Concomitent, se propune de a împuternici Directorul general al Agenției Proprietății Publice să semneze, în numele Guvernului Republicii Moldova, cu Statele Unite ale Americii actele necesare formării contractului de vânzare-cumpărare a terenului cu suprafața de 5,1814 ha, incluzând părțile componente ale terenului care sunt proprietate de stat, și anume <i>Memorandumul de Înțelegere, Acordul adițional privind fixarea prețului, prevăzut de Art. 4 din Memorandumul de Înțelegere</i>, în baza prețului aprobat de grupul de lucru. Memorandumul de Înțelegere este valabil pentru o perioadă de un an de la semnare, plus o prelungire de opt luni, dacă va fi solicitat de SUA și prevede cooperarea cu bună credință a părților în vederea atingerii obiectivului de cumpărare de către SUA a dreptului de proprietate asupra Terenului, în conformitate cu legislația RM și tratatele internaționale. Prin Memorandumul de Înțelegere Guvernul R. Moldova acordă în folosul SUA o opțiune irevocabilă de a cumpăra Terenul în condițiile Memorandumului, opțiune care poate fi exercitată în orice moment până la expirarea termenului stabilit în Memorandum. În cazul în care toate aprobările și condițiile necesare prezentate în Memorandum sunt îndeplinite, și dacă SUA transmite o notificare în formă autentică către Guvernul RM despre dorința de a exercita <u>opțiunea de a cumpăra Terenul</u> („Notificarea de Exercitare”), dreptul de proprietate și titlul de proprietate asupra Terenului și posesia vacantă vor fi transferate către SUA la data înregistrării în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate SUA în temeiul Memorandumului, inclusiv Acordul adițional de fixare a prețului. Transmiterea în proprietatea Statelor Unite ale Americii a terenului cu suprafața de 5,1814 ha din str. Tighina nr.12, mun. Chișinău, incluzând părțile componente care sunt proprietate de stat, pentru construcția sediului Ambasadei Statelor Unite ale Americii, se va efectua conform prevederilor Regulamentului cu privire la modul de transmitere a bunurilor proprietate publică, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 901/2015, în termen de 10 zile. De asemenea, ținând cont de prevederile art. 56 alin. (3) din Legea nr. 100/2017 <i>cu privire la actele normative</i> și de faptul că procedura de transmitere cu titlu oneros a terenului cu suprafața de 5,1814 ha (număr cadastral 0100208.277) din str. Tighina nr.12, municipiul Chișinău este inițiată în temeiul Legii nr. 151/2018 <i>cu privire la transmiterea cu titlu oneros a unui bun imobil</i> și a notelor diplomatice de schimb între Republica Moldova și Statele Unite ale Americii, se propune ca hotărârea de Guvern să intre în vigoare la data publicării acesteia în Monitorul Oficial al Republicii Moldova.
5.	Fundamentarea economică și financiară
	Implementarea proiectului hotărârii de Guvern necesită mijloace financiare pentru asigurarea evaluării bunului imobil, care urmează să fie achitate din bugetul Agenției Proprietății Publice (mijloace financiare prevăzute pentru achitarea serviciilor de evaluare a bunurilor proprietate publică de stat supuse privatizării).
6.	Modul de încorporare a actului în cadrul normativ existent
	Prezentul proiect prevede modificarea Anexelor nr. 1 și nr. 2 la Hotărârea Guvernului nr. 161/2019 cu privire la aprobarea listei terenurilor proprietate publică a statului din administrarea Agenției Proprietății Publice (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2019, nr.108-110, art.215).
7.	Avizarea și consultarea publică a proiectului

	În vederea respectării prevederilor Legii nr.239/2008 privind transparența în procesul decizional, proiectul hotărârii și nota informativă a fost plasate pentru consultări publice pe pagina web oficială a Agenției Proprietății Publice (www.app.gov.md) la compartimentul transparență decizională. Proiectul hotărârii a fost supus avizării de către Ministerul Finanțelor, Ministerul Afacerilor Externe și Integrării Europene, Ministerul Economiei, Ministerul Infrastructurii și Dezvoltării Regionale, Ministerul Culturii, Ministerul Educației și Cercetării, Agenția Servicii Publice și a fost modificat conform obiecțiilor și propunerilor înaintate de acestea.
8.	Constatările expertizei anticorupție
	Proiectul a fost supus expertizei anticorupție. Conform avizului nr. 06/2-1556 din 17.03.2022 <i>în redacția propusă, proiectul nu conține factori de risc care să genereze apariția riscurilor de corupție.</i>
9.	Constatările expertizei de compatibilitate
	Nu este necesar
10.	Constatările expertizei juridice
	Proiectul a fost supus expertizei juridice. Drept rezultat, proiectul a fost modificat conform obiecțiilor și propunerilor Ministerului Justiției prezentate prin avizele nr.04/1952 din 28.02.2022 și nr.04/2528 din 17.03.2022.
11.	Constatările altor expertize
	Proiectul nu conține prevederi de reglementare a activității de întreprinzător în contextul Legii cu privire la principiile de bază de reglementare a activității de întreprinzător nr. 235/2006, astfel decăzând necesitatea de a elabora analiza impactului de reglementare asupra proiectului dat, precum și necesitatea examinării acestuia în cadrul ședinței Grupului de lucru pentru reglementarea activității de întreprinzător. De asemenea, proiectul nu cade sub incidența altor expertize necesare de a fi efectuate în condițiile Legii nr.100/2017 cu privire la actele normative.

Director general

Eugeniu COZONAC